

DRESDNER ERKLÄRUNG

Forderungen der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an den Bund

PRÄAMBEL

Das Baugewerbe ist mit einem Wertschöpfungsanteil von rund acht Prozent in Sachsen ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor. Doch die Bauwirtschaft im Freistaat, wie auch auf Bundesebene, steckt aktuell in einer Krise, von der auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mittelbar betroffen ist. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, steigende Preise bei den Baumaterialien, schnell ansteigendes und hohes Zinsniveau, die Energiekrise mit einer weiterhin hohen Inflation, Fachkräftemangel sowie die Transformation des Energiesystems mit den Gesetzesvorhaben auf EU- und Bundesebene haben erhebliche negative mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf die Sektoren. Investoren, die gesamte Bauwirtschaft und die Wohnungswirtschaft sind gleichermaßen stark verunsichert. Die Baubranche ist dabei auf dem Weg in eine Rezession: Der Auftragseingang im Baugewerbe in Sachsen sinkt. Die Bauaktivitäten im Hochbau sind eingebrochen, Bauvorhaben stocken und bereits geplante Projekte werden zurückgestellt; das betrifft vor allem Neubau und größere Modernisierungsmaßnahmen.

Besonders im privaten Wohnungsneubau fiel der Nachfrageeinbruch am stärksten aus. Der Auftragswert verringerte sich im ersten Quartal 2023 gegenüber 2022 nominal um 34,3 Prozent. Die Bautätigkeit auch in Form von komplexen Modernisierungen ist für die Wohnungswirtschaft essentiell, um das langfristige Angebot an bedarfsgerechten Wohnungen aufrechtzuerhalten. Auch der Eigenheimbau ist betroffen. Der starke Rückgang des Eigenheimbaus führt dazu, dass sich die Eigentumsquote in Sachsen – sie liegt bei 35 Prozent und zählt zu den geringsten in Deutschland – nicht weiter erhöhen kann. Der Wohnungsmarkt benötigt aber beides: Das Einfamilienhaus genauso wie (Miet-)Wohnungen. 65 Prozent der Menschen leben in Mietwohnungen, meist in Mehrfamilienhäusern.

Die Anzahl neuer Baugenehmigungen ist aber dramatisch eingebrochen. Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf den Mittelstand und treffen vor allem die kleinen sowie mittleren Betriebe im Baugewerbe hart. Die ersten Zulieferer sind bereits in Kurzarbeit. Die Zahl der Beschäftigten nimmt weiter ab und die Branche verliert Fachkräfte an andere Wirtschaftsbranchen. Auch die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen verschlechtert sich rapide, wenn stark gestiegene Kosten für Bauleistungen, Baumaterial und Fremdkapital auf nur gering steigende oder stagnierende Mieten treffen. Dabei steht die organisierte Wohnungs-

wirtschaft – Wohnungsgenossenschaften wie Wohnungsgesellschaften – für bezahlbare Mieten. In der Bau- und Wohnungswirtschaft besteht damit akuter Handlungsbedarf. Dies vor allem auch unter dem Blickwinkel der aktuellen gesetzlichen Neuerungen wie dem kürzlich vom Bundestag verabschiedeten Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit der Umsetzung des Gesetzes sind nicht stemmbare Investitionen verbunden, die eine weitere signifikante Verschärfung der Lage und im Ergebnis einen weiteren Einbruch der Auftragslage vieler Gewerke bedeuten, da Geld für wichtige Investitionen fehlen würde.

WOFÜR WIR STEHEN

Klimaschutz ja – aber richtig und mit Augenmaß! Auch der Gebäudesektor muss sich den gesellschaftlichen Herausforderungen stellen. Aber: Klimaschutz kann nur gelingen, wenn wir die Umsetzung praktikabel, sozialverträglich und technologieoffen angehen. Ohne die Akzeptanz der Menschen vor Ort wird ein effektiver Klimaschutz niemals gelingen. Die Bundesregierung und die Regierungskoalition des Deutschen Bundestages müssen ihre eigenen Ansprüche mit der Realität zusammenbringen. Gebäudeeigentümer, Vermieter, Unternehmen und Kommunen dürfen bei der Bewältigung der neuen gesetzlichen Standards – insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Lage der Baubranche – finanziell nicht überfordert werden. Es braucht aber die Bau- und Wohnungswirtschaft, um die Klimaziele zu erreichen. Es braucht somit einen Dialog auf Augenhöhe mit allen betroffenen Akteuren.

Es braucht Planungssicherheit und Verlässlichkeit.

DAS FORDERN WIR

Wir fordern die Bundesregierung und die Regierungskoalition des Deutschen Bundestages auf,

- zinsverbilligte Darlehen für den Erwerb von Wohneigentum und genossenschaftlichem Eigentum attraktiver zu gestalten. Das erleichtert vor allem Familien, sich Wohneigentum zu schaffen. Dabei sollten alle Wohnbauformen förderfähig sein.
- die Einkommensgrenzen ihrer Wohneigentumsförderung für Familien anzuheben und das Darlehen zu einem attraktiveren Zins sowie längeren Laufzeiten anzubieten.
- das Baukindergeld wiedereinzuführen.
- eine gestaffelte Erhebung der Grunderwerbssteuer zuzulassen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen müssen so angepasst werden, dass die Länder bei erstmaligem Erwerb selbst genutzten Wohneigentums verzichten können.
- die energetischen Standards beim Neubau nicht weiter zu verschärfen. Die geplante Erhöhung auf „Effizienzhaus 40“ muss ausgesetzt und der Standard „Effizienzhaus 55“ beibehalten werden, um weitere Kostenexplosionen zu vermeiden. Darüber hinaus sind weitere Erleichterungen bei anderen Baustandards erforderlich.
- das Förderkonzept zum Gebäudeenergiegesetz so auszugestalten, dass Vermieter und Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht schlechter gestellt werden als Eigenutzer

- bei der Förderung von Heizungsumstellungen alle induzierten Kosten zu berücksichtigen.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um Hürden abzubauen und Bauleistungen rasch realisieren zu können.
- die Umlage für die Heizungsumstellung zusätzlich zu den Modernisierungsmöglichkeiten nach § 559 Abs. 3a BGB zu gestalten. Anderenfalls konkurriert Klimaschutz mit weiteren, dringend erforderlichen Investitionen in Barrierearmut o. ä.
- das GEG und das Wärmeplanungsgesetz zu synchronisieren. Beide Gesetze müssen Hand in Hand gehen, da sie Entscheidungsgrundlage für Immobilieneigentümer, wohnungswirtschaftliche Unternehmen und Kommunen sind.
- sich bei den Trilogverhandlungen zur Gebäudeeffizienzrichtlinie der EU (EPBD) dafür einzusetzen, dass die Sanierungsvorhaben realistisch und umsetzbar ausgestaltet werden. Bei den Verhandlungen ist sicherzustellen, dass die Richtlinie keine Mindesteffizienzstandards für Gebäude enthält.
- die vom Bundeskabinett im Juni 2023 beschlossene Holzbauinitiative zügig voranzutreiben.
- die Streichungen im Bereich der ländlichen Entwicklung rückgängig zu machen. Die beabsichtigte vollständige Streichung des Sonderrahmenplans Ländliche Entwicklung stoppt abrupt Investitionen im ländlichen Raum. Unterstützt wurden u.a. die Revitalisierung und multifunktionale Nutzung von Gebäuden. Wichtige Grundversorgungseinrichtungen für den ländlichen Raum wie Dorfgemeinschaftshäuser und Arzt Häuser konnten so erhalten und geschaffen sowie der barrierefreie Ausbau bestehender Infrastruktur unterstützt werden.

Dresden, 22. September 2023

DIE UNTERZEICHNER

Jörg Dittrich

Präsident des Sächsischen Handwerkstages

Als größte Landeshandwerksorganisation im Osten Deutschlands vertritt der Sächsische Handwerkstag aktuell annähernd 56.000 vorwiegend Kleinst- und Kleinbetriebe, in denen etwa 300.000 Menschen beschäftigt sind.

Mirjam Philipp

Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

Der VSWG vertritt die Interessen der 206 sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die mit insgesamt 295.762 Wohneinheiten 21 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen bewirtschaften und damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftsicheres Zuhause bieten.

Alexander Müller

vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt 127 vor allem kommunale Wohnungsunternehmen, die mit 303.574 Wohnungen gut ein Fünftel des Mietwohnungsbestandes in Sachsen bewirtschaften. 550.000 Sachsen, darunter mehr als 65.000 Kinder, bieten wir ein gutes, sicheres, bezahlbares Zuhause und Wohnumfeld.

René Hobusch

Präsident des Haus & Grund Sachsen e.V.

Haus & Grund setzt sich dafür ein, dass die Menschen in den eigenen vier Wänden gut leben können – im Eigentum oder in einer Mietwohnung. Wir stehen für einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern ein. Nur dieser Ausgleich begründet einen funktionierenden und vielfältigen Mietwohnungsmarkt. Bundesweit werden rund 16 Millionen vermietete Wohnungen durch private Vermieter gestellt. Haus & Grund Sachsen ist der Interessenverband der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Freistaat Sachsen. Mit rund 10.000 Mitgliedern, die einem Dutzend regionalen Ortsvereinen betreut werden, stellt er den größten Wohneigentümergeverband in den Neuen Bundesländern.

Steffen Bieder

Geschäftsführer des BFW Landesverband Mitteldeutschland e.V.

Der BFW Mitteldeutschland e. V. vertritt die Interessen seiner 150 Mitgliedsunternehmen und verbundenen Unternehmen für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen der privaten Immobilienwirtschaft im Wohnungsbaus. Das Investitionsvolumen der vergangenen Jahrzehnte der Unternehmen des Verbandes steht für die Hälfte aller Wohnungsneubauprojekte in Mitteldeutschland.

Kristian Kirpal

Präsident der IHK zu Leipzig

Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig versteht sich als Dienstleisterin und Interessensvertreterin der rund 67 000 Mitgliedsunternehmen und ihrer Branchen. Das macht sie zum Sprachrohr für den Mittelstand der Region.